

市街化調整区域における開発許可等の主な取扱いについて

Ver. 4 令和6年4月

新潟市都市政策部都市計画課

市街化調整区域における開発許可等の主な取扱いについて

目次

I	許可を要しない開発行為及び建築行為	1
1	既存建築物の改築・増築	1
2	農林漁業の施設 (法第29条第1項第2号、政令第20条、法第43条第1項本文)	3
3	公益上必要な建築物の建築に係る開発行為 (法第29条第1項第3号、政令第21条)	4
4	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの (法第29条第1項第11号、政令第22条)	4
5	第二種特定工作物に通常併設され、特定工作物に包含される 管理上及び運営上必要とされる最小限の建築物	5
6	主として市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な 物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等で、居住者自らが営 むために行う開発行為(政令第22条第6号)	5
II	許可を要する開発行為及び建築行為 —都市計画法第34条に係る開発許可の立地基準—	7
1	第1号 公益上必要な建築物、日常生活に必要な店舗等	7
2	第2号 鉱物資源、観光資源、その他資源の有効利用施設	10
3	第3号 政令で定める温度、湿度、空気等に係る特別な施設	10
4	第4号 農林漁業の施設(主に法第29条第1項第2号以外)	10
5	第5号 特定農山村法に係る許可	11
6	第6号 国または(独)中小企業基盤整備機構との一体助成事業	11
7	第7号 既存工場との密接関連事業	11
8	第8号 危険物の貯蔵、処理のための施設	12
9	第8号の2 災害危険区域等から移転する施設	12
10	第9号 沿道サービス施設	12
11	第10号 市街化調整区域の地区計画	15
12	第11号 11号条例(※未制定)	15
13	第12号 新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例	15
14	第13号 区域区分変更による既存権利者への経過的許可	16
15	第14号 開発審査会	16
16	公共公益施設に係る都市計画法第34条第1号の取り扱い	18
III	市街化調整区域における開発許可等申請書の提出及び許可について —1,000㎡未満の開発許可及び建築許可に関する注意書き—	21
1	申請書の提出部数	21
2	申請書受付	21

3	他法の許認可	21
4	許可日及び期間	21
IV	許可申請の範囲	22
1	申請地	22
2	既存敷地の拡張	22
3	土地の地目	22
4	申請の面積	22
5	セットバック以外で一筆のうち一部を申請する場合	22
V	開発行為又は建築に関する証明申請書兼証明書（60条証明） について	23
1	建築確認申請について	23
2	記載方法	23
3	都市計画法各条に適合していることの審査 （申請人に用意してもらう書類等）	23
4	手数料	24
5	交付	24
6	申請様式	24
7	保管方法	24
資料1	農業経営状況証明書及び経営農地等の筆別表	25
資料2	新潟市区役所開発審査協議会構成課	27
様式1-1	都市計画法第34条第1号にかかる 公共公益施設である証明について（依頼）	28
様式1-2	都市計画法第34条第1号にかかる 公共公益施設である証明について（回答）	29
別記様式1	都市計画法第34条第1号にかかる公共公益施設 であることの証明（*5の訪問看護事業所を除く）	30

本取扱いは新潟市の市街化調整区域における開発許可等の基準及び運用を明確化したものであり、申請に係る手続きや基準の考え方について参考として活用してもらうことが目的である。

都市計画法及び関連法令の改正に伴う取り扱いの変更や、運用する中で見直すべき状況等が生じた場合には、適宜改正及び修正を行うこととする。

●略称について

法…都市計画法

政令…都市計画法施行令

規則…都市計画法施行規則

【改正履歴】

Ver.	公表／改正日	主な改正内容
1	平成31年5月公表	-
2	令和4年9月改正	<ul style="list-style-type: none"> ●法第34条第1号：公共公益施設変更 <ul style="list-style-type: none"> ・老人福祉法に看護小規模多機能型居宅介護追加 ・訪問看護事業所の併設を認める要件「*5」追加
3	令和5年4月改正	<ul style="list-style-type: none"> ●既存宅地判定の変更 <ul style="list-style-type: none"> ・土地登記簿謄本及び建物登記簿謄本の「原因日付」による判定方法変更 ●法第34条第1号：公共公益施設全体見直し <ul style="list-style-type: none"> ・障がい者福祉施設に係る見直し：「○」の付与 ・公共公益施設であることの証明書様式追加 ●法第34条第8号の2追加 <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年の都計法改正に対応するために追加
4	令和6年4月改正	<ul style="list-style-type: none"> ●政令第22条第2号：附属建築物の取扱い <ul style="list-style-type: none"> ・主要建築物の敷地内建築と、敷地外建築の明確化 ●法第34条第1号：公共公益施設見直し <ul style="list-style-type: none"> ・「*5訪問看護事業所」の変更及び別記様式から除外 ●法第34条第9号：日本標準産業分類改定への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・コンビニエンスストアの分類変更

I 許可を要しない開発行為及び建築行為

以下の場合、自己の居住の用又は自己の業務の用に供する建築物で、使用者自らが建築する場合に許可不要の取扱いをしています。

1 既存建築物の改築・増築

既存の敷地内における、同一用途の改築（建替）、増築で敷地増の伴わないもの

(1) 既存の敷地とは次の各号の一に該当するものとしています。

- ① 線引き以前から建築物の敷地として利用されている土地（既存宅地）
- ② 線引き後に許可を要せず建築された建築物の敷地である土地
- ③ 開発許可、建築許可を受けて建築された建築物の敷地である土地で、許可書に記載された土地

既存宅地（線引き前から建築物の敷地として利用されている土地）の判定

（i～ixについては、原則として申請者が資料を用意するものとします。）

- i 線引き以前から土地登記簿謄本（土地の全部事項証明）の地目が既に宅地である土地。ただし、宅地に変更された日は、登記簿の登記年月日で判断します。
- ii 建物登記簿謄本（建物の全部事項証明）により、線引き以前から建築物の敷地とされている土地。ただし、登記簿の登記年月日で判断します。
- iii 建築確認通知書（又は建築確認等台帳記載証明書）等により、線引き以前から建築物の敷地となっている土地。
- iv 既存宅地確認（H12年改正前都市計画法第43条第1項第6号の確認）を受けた土地。
- v 線引き時点の地目が農地である場合には、宅地目的で農地転用の許可が線引き前に行われた土地。ただし、宅地利用がなされていないものは除きます。
- vi 線引き以前に道路の位置指定（建築基準法第42条第1項第5号）を受けた道路に接する土地で、農地以外の土地（線引き前に農地転用許可を受けている土地については、vで判断します。）ただし、開発許可等申請時において当該地付近又は道路に接して既に相当数の建築物が存在する場合に限りです。
- vii 線引き以前の航空写真等で、線引き時点に宅地利用であったことが認められる土地。
- viii i、iiについて、原因日付が線引き以前かつ、登記日付が線引き後、または登記日付がないもの。
- ix その他、線引き以前に宅地であったことが明確に証せられる土地。
（例）住民票（線引き以前から居住していることを確認します。）

※ 原則として i～iv のいずれかに該当していれば既存宅地として判断します。これらの資料で確認できない場合については、v～ix の資料をもって確認を行います。この場合、複数の資料をもって既存宅地であることを確認します。

v～ix のうち、一つの資料でしか確認が出来ない場合、市が下記④として確認できる土地について、既存宅地の判断材料とします。

④ 線引き以前から宅地課税がされている土地

線引き時点の固定資産税台帳の課税地目が宅地（コード：3）となっている土地とします。土地の分合筆により、線引き時の地番が現在と異なる場合もあるため、登記簿と照らし合わせた上で判断する必要があります。（分合筆の有無、面積の変更等）

(2) 同一用途とは、次の区分によることとします。

① 上記（1）－①の土地に建築された建築物

- ・外形的にみて、現在の使用目的が変わらない場合
使用者のみの変更は、同一用途とみなすので許可不要です。

② 上記（1）－②の土地に建築された建築物

- ・現在の使用目的が外形的・物理的に変わらない場合
農家住宅等人的要件により、許可不要として建築された建築物についての使用者の変更は、同一用途ではありません。（ただし、一般承継人は除きます。）

③ 上記（1）－③の土地に建築された建築物

- i 開発許可書、建築許可書に記載された用途と同一の用途である場合
- ii 建築物の使用者が開発許可、建築許可を受けた者と同一人である場合（一般承継人を含む。）

注) ○ 法第34条第1号から第12号まで許可されたものについては、同一用途であれば使用者の変更は許可不要です。

○ 既存宅地確認を受け、平成18年5月17日（既存宅地制度廃止の経過措置）までに建築確認申請がなされて建てられた住宅の使用者の変更は許可不要です。

○ 一般承継人の範囲とは、一般承継人（相続人を含む）または改築（建替）、増築する住宅等に同居している親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）とします。

(3) 主要用途の附属的な建物の増築は同一用途としています。

(4) 建築物が建築されている敷地に、宅地として一体利用していたと認められる土地改良区の土地（用悪水路等）が含まれている場合で、その土地の払い下げを受けて敷地とする場合は許可不要とします。

2 農林漁業の施設（法第29条第1項第2号、政令第20条、法第43条第1項本文）

(1) 本号に該当する建築物の範囲は次のとおりとしています。

① 農林漁業の用に供する建築物（政令第20条）

i 家畜診療所については、ペットを対象とした動物病院は該当しません。

ii 集出荷場については、許可が必要な建築物であり、法第34条第4号該当施設となります。

iii ①に類するものとして許可不要な建築物については、「開発許可制度の解説」を参照してください。

iv 農林漁業の用に供する建築物であることを確実にするため、「農林漁業を営む者」であることを確認します。なお、「農林漁業を営む者以外」の場合は、法第34条第4号にて判断します。

② 農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

i 農林漁業に従事している者の住宅等

(2) 農林漁業の範囲

日本標準産業分類（昭和26年統計委員会告示第6号）に定めるA－農業、B－林業/狩猟業、C－漁業・水産養殖業の範囲としています。

(3) 農林漁業を営む者

① 農業を営む者は、原則として、臨時的な者を含まず、当該市街化調整区域内で前記の農林漁業の業務に従事する者又は農林漁業生産法人であることについて、農業委員会等の証明を受けられる者としています。【別紙資料1参照】

② 林業及び漁業を営む者は、森林組合や漁業組合等に確認するなどして個別に判断することとします。ただし、遠洋漁業に従事する者は農林漁業を営む者としていません。

(4) 立地場所は農林漁業を営む土地等の近接地としています。

(5) 農林漁業施設で建築面積90㎡以内の建築物は許可不要です。（政令第20条第5号）

農林漁業施設の隣接地に農林漁業従事者のための更衣室、休憩室を設置する場合は、申請者が農林漁業所管部署へ確認し、農林漁業施設の一部として必要とする場合のみ許可不要として取り扱います。

また、製造や加工施設については、農林漁業を営むものが主として自家生産した原材料を使用して行っている場合で、かつ、その製造活動等に専従の常用従業者がいない場合に限ります。

(6) 農業用施設のうち許可が必要な建築物の事例

① 農畜産物の直売所、農家レストラン

開発審査会付議基準に基づいた許可が必要になります。

- ② 農畜産物等加工場、植物工場（人工栽培キノコ、水耕栽培等の栽培施設）
 - i 原則として法第34条第4号該当施設として取り扱います。農家資格（(3)①）の必要はありません。
- ③ 集出荷場
法第34条第4号該当施設として取り扱います。

3 公益上必要な建築物の建築に係る開発行為（法第29条第1項第3号、政令第21条）

- (1) 本号に該当する建築物の中で注意すべきもの。
 - ① 携帯電話のアンテナ中継所（建築物の場合）（政令第21条第12号）
認定電気通信事業者である旨の証書の写しが必要です。（電気通信事業法第117条）
 - ② ごみ処理施設（政令第21条第22号）
産業廃棄物処理施設は、都市計画決定しなければ立地は認めていません。ただし、建築基準法第51条ただし書の規定により都市計画審議会の議を得て許可を得た場合に限り開発審査会に付議することは可能です。

4 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの（法第29条第1項第11号、政令第22条）

- (1) 仮設建築物等（政令第22条第1号）
 - ① 仮設建築物は、建築基準法第85条に規定する建築物とします。
- (2) 附属建築物（政令第22条第2号）
 - ① 既存の主要建築物と用途上不可分な関係にある車庫・物置・小屋・その他これらに類する小規模な建築物で、主要建築物の敷地の拡張を伴わないものが対象です。また、附属建築物を建築する場所が、主要建築物の敷地内か敷地外かによって取扱いが異なります。
 - ② 事業所・作業所など、それ自体独立した機能を果たすものは附属建築物には該当しません。

附属建築物の取扱い

法第29条第1項第11号

政令第22条第2号

附属建築物の建築（新築に限る。）で、次の各号に該当する場合は許可不要とします。

（開発行為を伴わない土地における建築行為についても次の各号に該当する場合は許可不要とします。）

- (1) 開発（敷地）面積は100㎡以下。（主要建築物の敷地外に建築する場合）
- (2) 分筆は条件としないが、実測図、境界杭の表示は求めます。
- (3) 建築物は、車庫、物置及びこれらに類する附属建築物で、建築面積が50㎡以下で、2階以下の建築物とします。（建築面積及び階数の制限は、主要建築物の敷地外に建築する場合）
- (4) 主要建築物の位置関係は、隣接する土地、近接する土地を含め、地域の実情を勘案して取扱います。（主要建築物の敷地外に建築する場合）
- (5) 建築確認申請上において、主要建築物の増築とされる場合で敷地の増となるものは、本項の適用をしません。
- (6) 本項の適用は原則として、主要建築物につき一回とします。
- (7) 建築確認の申請者は主要建築物の使用人と同一人（一般承継人を含む。）とします。

5 第二種特定工作物に通常併設され、特定工作物に包含される管理上及び運営上必要とされる最小限の建築物

第二種特定工作物として、開発許可を受けていることが前提になります。

例：管理棟、ゴルフ練習場の打席、倉庫、便所、霊園の納骨堂、ペット霊園の焼却場

6 主として市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等で、居住者自らが営むために行う開発行為（政令第22条第6号）

面積要件等は政令を参照してください。理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は、本号には該当しません。ただし、法第34条1号の店舗には該当するものとして取扱います。

【本号と法第34条第1号の主な違い】

	政令第22条第6号 (許可不要)	法第34条1号店舗 (許可必要)
用途	・当該調整区域内に居住している人の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗	
面積	・延べ面積50㎡以下 ・敷地面積100㎡以下	・延べ面積200㎡以下 ・敷地面積500㎡以下
申請者	・当該市街化調整区域に居住している者が自ら行う(自己用のみ)	・非自己用も可

II 許可を要する開発行為及び建築行為

—都市計画法第34条に係る開発許可の立地基準—

市街化調整区域において開発（建築）行為の許可を受ける際には、法第34条の立地基準に適合しなければなりません。具体的な内容は、法第34条各号及び政令第29条の5等で定められているほか、最新の開発許可制度の解説に挙げられた建築物等も対象となります。これらをふまえ、新潟市では法第34条の各号について、以下のように運用しています。

1 第1号 公益上必要な建築物、日常生活に必要な店舗等

(1) 公共公益施設

公共公益施設は、指定通知等により行政が深く関与している施設です。ただし、指定通知等を受ける際には、開発許可の手続きは完了し、建築物の建築が完了している状況となるため、開発行為を許可する際には、当該施設が開発区域周辺に居住している者のために必要な公共公益施設であることや開設の見込みがあることを事業者（申請者）や所管部署に確認する必要があります。なお、開発行為において第1号への適合可否は「立地基準」による判断・開発許可であるため、施設の開設可否・許認可手続きは別途所管部署との協議が必要です。

後述の「*5の訪問看護事業所」以外の施設において、第1号により開発許可を受けたい場合は、許可申請前に事業者（申請者）が所管部署に対して様式1-1及び様式1-2により協議が調っていることを要件とします。また、指定通知の事業内容と開発許可時の事業内容が異なる場合は、開発許可権者との協議・許可判断・許可手続きが必要です。

施 設		立地の要件
① 社会福祉施設	児童発達支援、放課後等デイサービス、保育所（地域子育て支援センターの併設を含む）、児童厚生施設、老人デイサービス事業所、老人短期入所事業所、小規模多機能型居宅介護事業所、老人福祉センター、老人介護支援センター、生活介護、自立訓練、就労継続支援B型、地域活動支援センター、短期入所、日中一時支援	*1 *2
	複合型サービス福祉事業所	*1 *2 *5
	放課後児童健全育成事業施設（ひまわりクラブ）	*1 *3
② 医療施設関係	診療所、助産所	*1 *2
③ 学校関係	幼稚園	*1 *2
	公立の小中学校	*1 *3
④ その他	認定こども園	*1 *2 *4

立地の要件

- *1 概ね50戸以上の市街化調整区域内の既存集落内又はその周辺とし、敷地間の連たん距離は50m以内とする。（農用地区域を間に挟まないこと。）
- *2 原則として市街化区域に近接しないこととする。（市街化区域から500m以内の敷地では立地できない。ただし、指定既存集落内の敷地を除く。）

- * 3 学校区に占める市街化調整区域の児童、又は生徒が過半以上であること。
- * 4 既存の保育所及び幼稚園を幼保連携型認定こども園に変更する場合において、市の福祉政策、都市計画の観点から支障がなく、市長の承認が得られたものについては、* 1 及び* 2 を適用しない。
- * 5 以下の i、ii を満たした場合のみ、訪問看護事業所の併設を認めるものとする。なお、* 1 及び* 2 の適用は、法第 3 4 条第 1 号によるものを適用し、第 1 2 号や第 1 4 号等で許可を受けたもの又は許可を受ける見込みがあるものは適用しない。
 - i 複合型サービス福祉事業所と同一の棟とし、規模は必要最低限のものであること。
なお、複合型サービス福祉事業所の廃止等により訪問看護事業所単独となることは認めない。
 - ii 複合型サービス福祉事業所においては、職員の兼務が行われる等、同時一体的に運営していること。

事業者（申請者）が指定通知を受けるまでに各部署と行う主な手続きの流れ

（法第 3 4 条第 1 号公共公益施設における法第 2 9 条開発許可）

	➔					
① 所管 部署	・事前相談 ・図面協議 ・事業計画案				・指定申請 書類提出 ・審査 ・現地確認	・指定通知 ・使用開始
② 開発 許可 権者		・開発相談 ・開発協議 ・立地基準確認	・開発申請 (様式 1-1 等) ・開発許可 ・造成工事 ・完了検査 ・完了公告			
③ 建築 部署				・建築工事 ・工事完了 ・検査済証		

①公共公益施設の所管部署：こども政策課、高齢者支援課、保健所保健管理課、教育委員会等

②開発許可権者：申請地の区役所建設課

③建築部署：建築行政課、指定確認検査機関

※開発許可における第 1 号以外の立地基準：1 2 号既存宅地、1 2 号既存集落区域内の寄宿舍、1 4 号付議基準（3 1）公募による社会福祉施設、1 4 号開発審査会個別付議等

※法第 4 3 条建築許可も基本的には同様の流れ

（2） 1 号店舗

- ① その周辺半径が、概ね 5 0 0 m 以内に居住する市街化調整区域の住民を対象としたものであり、これにより経営が成り立つことが必要です。
- ② 概ね 5 0 戸以上の市街化調整区域内の既存集落内、又はその周辺（敷地間の連たん距離は 5 0 m 以内）に立地できます。（農用地区域を間に挟まないこと。）

- ③ 市街化区域から500m以内の敷地では立地できません。ただし、隣近接する市街化区域が工業専用地域の場合や、地区計画が定められていて、当該建築物の主たる用途の制限が学校などの場合を除きます。(当該店舗の建築が市街化区域に与える影響がないと考えられるため)
- ④ 日常生活に必要な物品販売、修理等を行う店舗、事業所であることが必要です。

〔許可できる用途例〕

食料品店、文具店、衣料店、家庭用電機店（修理も含む。）、酒屋、薬店、薬局、燃料販売店（灯油、農業・家庭用ボイラーの燃料、農業用機械器具の燃料）、農業資材販売店（一般農家に直接小売するものを原則とし、家庭園芸用品を除く。）、コンビニエンスストア、食堂、クリーニング店、自動車修理工場（営業車を対象とするものを除く。）、農業機械修理工場、金融機関の支店（市街化区域を営業区域としないこと）

〔許可できない用途例〕

建設業用建築物、縫製工場、電気工事業用建築物、卸売業、料理店、貸席、飲み屋、農林漁業用以外の産業用資材の小売店及び修理店、自動車ディーラー店、中古車販売店、クリーニング工場（クリーニング店専用のを除く。）、農林漁業用以外の産業用資材の修理工場

- 注) ○ 営業にあたり資格、許可等の必要なものは、その証書の写しが必要です。
- 用途変更のおそれのある申請や、複合用途の中に許可できない用途を加えた申請は許可できません。

- ⑤ 施設の規模は法律の主旨からして過大なものは認められません。
- i 日用雑貨店等は、敷地面積は500㎡以下、延床面積は200㎡以下であること。
 - ii 自動車修理工場、農業機械修理工場は、敷地面積は1,000㎡以下、延床面積は200㎡以下であること。
 - iii 上記以外の用途については、面積制限なし。
- ⑥ ⑤に該当しない農業資材専門販売店、農業機械修理専門工場は、農業者の利用状況、位置及び規模等について合理的な立地理由がある場合は、法第34条第14号該当とし開発審査会に個別に諮る場合もあるので、区建設課に相談してください。

以上の内容については、事業計画書あるいは営業計画書等により、条件を満たしているかを判断します。

また、政令第22条第6号に規定する開発行為は許可不要であることに留意する。

(3) 農業水産協同組合の支店事務所及び施設

- ① 支店事務所の管轄区域内の内、市街化調整区域に居住する組合員の占める人数の割合が、全組合員の過半であることが必要です。

施設としては、農業協同組合の営農センター、農業資材販売店、燃料販売、農機具修理工場及び農業用自動車の修理、販売の業務を行うものであり、支店事務所と原則的に同一の敷地内が望ましいですが、やむを得ない場合には単独で立地することも可能です。

- ② 農振農用地区域でない等、土地利用上の調整がとれている土地であることが必要です。
- ③ 支店程度の規模を想定しているので、本店の扱いは、原則的に法第34条第14号該当とし開発審査会に個別に諮るものとします。

2 第2号 鉱物資源、観光資源、その他資源の有効利用施設

(1) 地下資源の有効な利用上必要な建築物等

- ① 周辺の市街化調整区域で産出される資源に限定され、その場所で処理することに相応の理由（企業サイドの業務の効率化が目的であっても可）が必要です。
- ② 地下水を取水、導水、利水又は浄化に必要な施設のための開発行為は本号に該当しません。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号に該当しません。
- ③ 温泉については、新規に発見されたものは観光資源としては認められないが、地下資源としては認められます。
- ④ 周辺の市街化調整区域で産出される砂利、砂等を原料とするコンクリートプラント等は、本号に該当します。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物等

- ① 観光資源の定義
 - i 線引き後、人工的に作られた観光施設等は原則として該当しません。
 - ii 温泉や人工的に作られた観光施設は、線引き前から社会的に認知されているものに限ります。
- ② 観光客の利便施設の建設に係るものが認められます。したがって、それ自体が大きな集客能力を持つレジャーランドや、大規模な娯楽施設を併設する宿泊施設等は該当しません。
- ③ 申請に際しては、観光関連部局に観光政策上の意見を求めた上で判断します。

3 第3号 政令で定める温度、湿度、空気等に係る特別な施設

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とするもので、政令で定めた事業の用に供する建築物等については、市街化調整区域で許可できるとされています。

しかし、本号に基づく政令が未制定であるので、本号で許可されるものではありません。

4 第4号 農林漁業の施設（主に法第29条第1項第2号以外）

- (1) 農業施設については、集出荷場、カントリーエレベーター、農産物倉庫、飼料倉庫、農業資材倉庫等が本号に該当します。

ただし、農業資材の生産で他の業種に分類されるものすなわち、農業資材の卸売業、小売業、農機具修理施設、園芸工事業、園芸サービス業等は本号に該当しません。

- (2) 農産物の処理加工を行う建築物については、最低でも量的に50%以上の原料を、周辺の市街化調整区域で生産されるものに依存していることが必要です。
- したがって、生産地から著しく距離のあるものや、著しく過大な施設等は、本号に該当しません。
- また、加工処理されたものを提供するスペースを設けたり、販売したりすることは第4号による許可範囲を超えていますので、別途第12号の既存宅地や第14号による付議基準「(27)市街化調整区域における地域の農業振興に資する施設」等に該当するか確認してください。
- (3) 林業の中で、製材業については周辺の市街化調整区域で生産されるものの丸太への加工は法第29条第1項第2号に該当し、一般製材（日本標準産業分類：1211 一般製材業）を行うものについては本号に該当します。
- 大工の加工所、建設用内外装材、木工製品等の製造を目的とした製材業は本号に該当しません。
- (4) 水産製品については、近海で採れるものや、当該地近隣で養殖を行っているものの処理に係る建築物は本号に該当します。
- ただし、遠洋で採れたものの処理に係る建築物は、原則として本号に該当しません。
- (5) 許可申請には農林漁業資格は不要です。（例：農地を貸していて、そこでとれた作物を保存する個人倉庫）

5 第5号 特定農山村法に係る許可

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づき承認された事業に係るものが本号に該当しますが、本市には当該法律による該当区域がないため、本号に該当する事案はありません。

6 第6号 国または（独）中小企業基盤整備機構との一体助成事業

中小企業のための高度化資金の適用を受ける事業の用に供する建築物等が本号に該当します。

7 第7号 既存工場との密接関連事業

- (1) 具体的な事業活動に着目しての関連であり、個別の事案ごとに慎重に判断するものとしします。
- (2) 「市街化調整区域で現に工業の用に供されている工業施設」と申請建築物の業務内容を検討し、具体的に事業が合理化されることが立証されなければ許可できません。
- (3) 既存事業所の事業主が許可を得る目的で、子会社を設立して業務を分担し、敷地の拡張を行おうとする場合、付議特例措置基準(9)〔既存事業所の敷地拡張〕の制限及び法律の主旨とを比較して考えると、許可することは非常に難しいと言えます。

- (4) 「市街化調整区域で現に工業の用に供されている工業施設」が適法なものであることが大前提となります。

8 第8号 危険物の貯蔵、処理のための施設

- (1) 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等で、市街化区域で建築又は建設することが不適当な場合に許可し得るものです。
- (2) 政令第29条の6に基づき、火薬類取締法に規定する火薬類や火薬庫が該当します。

9 第8号の2 災害危険区域等から移転する施設

市街化調整区域のうち、開発行為を行うのに適当ではない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物について、市内の市街化調整区域の開発行為を行うのに適当ではない区域の外に移転するための開発行為を許可し得ることとしたものです。

- (1) 開発行為を行うのに適当ではない区域(5区域):災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域
- (2) 移転条件:建築物等が従前と同一用途かつ同等規模であることとします。なお、規模の解釈は新潟市開発審査会付議基準「(7) 災害危険区域等に存する建築物の移転」を準拠して差し支えありません。
- (3) 移転前の従前建築物:原則として代替建築物等の建築完了後、速やかに除却することが必要です。
- (4) 留意事項:従前建築物の一部でも開発行為を行うのに適当でない区域内に存する場合は対象となります。また、移転前後の利用者は、同じ利用者を基本とします。

10 第9号 沿道サービス施設

政令第29条の7第1号の規定による「休憩所又は給油所等」(沿道サービス施設)については、下記の基準によるものとします。

なお、同業種間相互や市街化区域からの距離要件は特に定めていませんが、沿道サービス施設の立地基準の趣旨及び地域の状況等を考慮して判断します。

また、「休憩所」と「給油所等」との併設は可能とするが、「休憩所」「給油所等」がそれぞれ存在するものと見なし、要件の適合については、各々の基準に照らして個別に判断します(予定建築物の用途が異なる複数の「休憩所」を併設する場合も同様)。各予定建築物の敷地を隔てる構造物の設置は必須としないが、測量図等の図面により、各敷地の範囲を明確にしてください。

(1) 休憩所

「休憩所」とは、自動車の運転者が休憩を取るための施設であり、下表に掲げる要件を満たす「ドライブイン」及び「コンビニエンスストア」をいう(自己の業務の用に供するものであり、居住及び宿泊施設を併設しないこと)。

<p>予定建築物の用途</p>	<p>ドライブイン</p> <p>ただし、日本標準産業分類の「中分類 76-飲食店」に分類される施設のうち、次の施設を除いたものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小分類 760 管理、補助的経済活動を行う事業所（76 飲食店） ・細分類 7622 料亭 ・小分類 765 酒場、ビヤホール ・小分類 766 バー、キャバレー、ナイトクラブ 	<p>コンビニエンスストア</p> <p>ただし、日本標準産業分類の「細分類 5631 コンビニエンスストア」に分類される施設とする。</p>
<p>接続道路</p>	<p>現に供用されている主要な道路で道路幅員 9 m 以上有するものに、敷地が 6 m 以上接し、かつその道路から乗り入れをすること。</p>	<p>現に供用されている国道、県道、市道のいずれかで道路幅員 9 m 以上かつ車道幅員 6 m 以上有するものに、敷地が 6 m 以上かつ当該敷地外周長さの 10 分の 1 以上接し、かつその道路から乗り入れをすること。</p>
<p>敷地面積の規模</p>	<p>(特に定めなし)</p>	<p>3, 000 m²以下であること。</p>
<p>駐車場</p>	<p>テーブル(3~5席程度)1つにつき1台、カウンターは2席につき1台の割合で算出した台数以上の駐車場を確保すること。</p> <p>なお、1台あたり奥行5m以上、幅2.5m以上とし、各駐車スペースが道路又は幅員4m以上の敷地内通路に接するものとする。</p>	<p>敷地の過半の面積を駐車場として確保すること。</p>
<p>予定建築物の規模</p>	<p>(特に定めなし)</p>	<p>平屋建てで、延べ床面積200m²以下であり、かつ、飲食可能な休憩スペース(テーブル及び椅子等が設置されているもの)が5m²以上店内に確保されていること。なお、倉庫程度の施設により、延べ床面積が200m²を超える場合はやむを得ないものとする。</p>
<p>トイレ</p>	<p>(特に定めなし)</p>	<p>予定建築物内に運転者等が利用できるトイレが二つ以上設置されていること。そのうち一つ以上は多目的トイレであること(仕様は「新潟県福祉のまちづくり条例整備マニュアル」等に準拠)。</p>

(2) 給油所等

「給油所等」とは、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドをいい（次世代自動車用の燃料供給施設（水素ガスステーション、EV（電気自動車）充電施設）を含む）、下表に掲げる要件を満たすものとする。（自己の業務の用に供するものであること。）

接続道路	現に供用されている主要な道路で道路幅員9m以上有するものに、敷地が6m以上接していること。
付属施設	手洗い洗車場（上屋付）は認める。ただし、認証工場、指定工場は含まない。
その他	「給油所（ガソリンスタンド）について」参照

給油所（ガソリンスタンド）について

■給油所の考え方

ガソリンスタンドは店舗に位置付けられるが、沿道サービスという観点から、あくまでも道路を車で通行する人に対して利便を図るものである。（高速道路の給油所が一番近いものと考えられる。）すなわち自動車等に燃料を給油するという本来の仕事と自動車の安全走行を支援する業務を担っている。

付属する整備部門は、最小限の面積として作業内容においても主に自動車のエンジンや足回りなどの機構部分についての点検・修理・メンテナンス等である。

■自動車修理工場について

開発許可の質疑応答集には、沿道サービスとしての自動車修理工場は給油所等において行う小修理を行うものに限られると記載されている。

○ 小修理とは具体的に以下とする。

- ・エンジン、足回り等の駆動部分の点検整備。
- ・タイヤ交換、エレメント等の交換。

○ 簡易板金塗装は、沿道サービスの中に含まれない

車が損傷を受け溶接を伴う大掛かりな板金作業を要する場合は、一般の自動車修理工場に運搬し修理を行えば足りると考えられる。

○ 24ヶ月点検（車検）は含まない

点検に伴う修理が発生すると、一般の自動車修理工場となんら変わりが無く、小修理作業から逸脱するため。

■給油所の業務

- ・ガソリン、軽油、エンジンオイル及び灯油等の販売
- ・エンジン、足回り等の駆動部分の点検整備
- ・タイヤ交換、エレメントの交換
- ・洗車、ワックス掛け、車内清掃

■給油所の施設

- ・キャノピー、点検修理工場、機械室（空気圧縮機）、事務スペース、客溜り、トイレ、従業員休憩室、運転者用利便品の販売スペース
- ・洗車機、洗車スペース、灯油販売機

■市街化区域からの距離制限はない

市街化区域を含めた地域サービス施設と認識される要素が強い。新潟県の給油所の距離要件の基準は、市街化区域から1キロメートル以上離れている敷地が対象になっているが、車での所要時間は1、2分程であるため、市街化区域に在住又は事業所の利用者が対象となることから、地域サービス施設として位置付けられることはやむを得ない。

■法34条第1号に適合する自動車修理工場との違い

法34条第1号に適合する自動車修理工場は、床面積の制限が200㎡以下の規定があるだけで、点検整備及び車検を行う是非については定めが無い。

給油所の中の点検整備部門は、一般の自動車修理工場と、工場としての扱いは同じであるが、防火設備での区画等、消防法の適用がある。

1.1 第10号 市街化調整区域の地区計画

- (1) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画）に定められた内容に適合する開発行為に限り、許可できるものです。
- (2) これは、都市郊外部における良好な住環境の提供が求められること等に鑑み、地区計画等に定められている内容に適合して開発行為が行われるのであれば、スプロールの弊害もないと考えられるためです。
- (3) 本市の市街化調整区域では、早通かきの木通り地区地区計画（江南区）、北潟地区地区計画（秋葉区）、大関地区地区計画（秋葉区）、上下諏訪木北地区地区計画（南区）、越前浜地区地区計画（西蒲区）があります。

1.2 第11号 11号条例（※未制定）

市街化区域に隣近接し、かつ、概ね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、条例で定める区域において、予定建築物の用途が条例で定める周辺の環境保全上支障があるとした用途に該当しない申請については許可できるものですが、本市において本号の条例は制定していないため、許可されるものではありません。

1.3 第12号 新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、条例で定める区域、用途に該当するものは許可できます。

本号に該当する条例は、農村集落の維持活性化を図ることを目的として、住宅等の建築許可要件を緩和した「新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例」を平成26年1月1日に施行しました。なお、条例内容の詳細については、別途定める「新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取り扱い運用指針」を参照してください。

14 第13号 区域区分変更による既存権利者への経過的許可

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該外都市計画区域を変更して市街化調整区域が拡張された際の規定であり、今後、都市計画区域及び区域区分の見直しにより、新たに市街化調整区域に指定された地域が本号の対象となります。

15 第14号 開発審査会

第1号から第13号に掲げるもののほか、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められ、新潟市開発審査会の議を経たものが本号に該当します。

- (1) 第1号から第13号に掲げるもののほか、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとしては、基本的に新潟市開発審査会付議基準として(1)～(33)を定めています。
- (2) 「新潟市開発審査会付議基準」は、開発許可制度運用指針に基づき構成されている場合がほとんどなので、当該指針の趣旨を理解することも重要です。
- (3) 付議基準(1)～(33)のどれにも該当しない場合、原則として許可は出来ません。ただし、①付議基準に照らして明らかに同等と考えられるもの ②市街化区域でできない理由や申請箇所でなければならない理由等が明確に整理できるものについては、市役所関係課の意見等を総合的に勘案したうえで、本号の趣旨に適合すると判断できる場合に開発審査会への付議が可能です。(開発審査会個別付議事項となります。)
- (4) (3)の場合の判断基準として、具体例としては次の項目が整理できることが望ましいです。

【開発審査会個別付議への判断基準例】

- ① 申請地
 - i 市街化区域への編入が予定されており、その用途に適合していること。
 - ii 既存の集落内にあること。
 - iii 周囲に同種の建築物が多数あること。
 - iv その土地に線引き前から何らかの経緯があること。(所有の経緯、地目等)
(許可不要とされていた公共公益施設の場合は改正法(平成19年11月30日)前から、それ以外の建築物の場合は、線引き前から。)
 - v その土地に立地しなければならない強い理由があること。
- ② 申請者
 - i 適用除外に近い公共性があること。
 - ii 事業所の移転については、現在地で営業できない公共的な理由があること。
- ③ 申請建物
公共公益性があること。
- ④ 市街化を促進する恐れがないこと。
 - i 公共施設(学校、公民館、道路、下水、水道等)の新たな整備を原則的に伴わないこと。
 - ii 公共施設の維持、運営費等、市の負担が著しく増えないこと。
 - iii 周辺に、申請建物の利用者を対象とした施設の立地が原則的に見込まれないこと。
 - iv 交通量の著しい増加をまねかないこと。
- ⑤ その他
 - i 土地利用計画、都市計画の政策上バックアップできること。
土地利用について明確な方針が示されており、新潟市が策定した計画(新潟市総合計画・区ビジョン・都市マスタープラン・担当部局の計画、又は構想)に沿うものであること。
 - ii 特殊性があり、同種の申請がほとんどないと考えられること。(同種の申請を多数許可すれば市街化の促進になる。)

16 公共公益施設に係る都市計画法第34条第1号の取り扱い

- ・第1号に該当する場合でも、所管部署との協議を調える必要あり。
- ・第1号に該当しないものは、第12号既存宅地や第14号案件等にて検討し判断。

公益施設		具体例		第34条第1号	所管部署	
社会福祉施設	生活保護法	救護施設(有明荘のみ)	入所		福祉総務課	
		更生施設(市内には無い)	入所		福祉総務課	
	児童福祉法	乳児院	入所			こども政策課
		母子生活支援施設	入所			こども家庭課
		児童養護施設(市内に2箇所)	入所			こども政策課
		児童発達支援		通所	○ *1 *2	障がい福祉課
		放課後等デイサービス		通所	○ *1 *2	障がい福祉課
		保育所等訪問支援				障がい福祉課
		児童発達支援センター		通所		障がい福祉課
		居宅訪問型児童発達支援				障がい福祉課
		障害児入所施設	入所			障がい福祉課
		児童心理治療施設	入所	通所		こども政策課
		児童自立支援施設	入所			こども政策課
		助産施設	入所			こども家庭課
		保育所(地域子育て支援センターの併設を含む)		通所	○ *1 *2	保育課
		保育所型認定こども園				
		児童厚生施設		通所	○ *1 *2	こども政策課
	放課後児童健全育成事業施設(ひまわりクラブ)		通所	○ *1 *3	こども政策課	
	老人福祉法	養護老人ホーム	入所			高齢者支援課
		特別養護老人ホーム(介護老人福祉施設、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護)	入所			介護保険課
		軽費老人ホーム	入所			高齢者支援課
		老人デイサービスセンター(通所介護、地域密着型通所介護、認知症対応型通所介護)		通所	○ *1 *2	介護保険課
		老人短期入所施設(短期入所生活介護)	入所		○ *1 *2	介護保険課
		小規模多機能型居宅介護事業所	入所	通所	○ *1 *2	介護保険課
		複合型サービス福祉事業所(看護小規模多機能型居宅介護)	入所	通所	○ *1 *2 *5	介護保険課
		認知症対応型老人共同生活援助事業所(認知症対応型共同生活介護)	入所			介護保険課
		老人福祉センター		通所	○ *1 *2	高齢者支援課
	老人介護支援センター		通所	○ *1 *2	高齢者支援課	
	身体障害者福祉法	身体障害者福祉センター		通所		障がい福祉課
		補装具制作施設、盲導犬訓練施設		通所		障がい福祉課
		視聴覚障害者情報提供施設				障がい福祉課
	知的障害者福祉法	*障害者総合支援法に包含			障がい福祉課	
	売春防止法	婦人保護施設(県立中央福祉相談センター・あかしあ寮の1箇所のみ)	入所			県児童家庭課
母子及び寡婦福祉法	母子・父子福祉施設(市内にない)		通所		こども政策課	
精神保健及び精神障害者福祉に関する法律	*障害者総合支援法に包含 精神障害者社会復帰施設 (生活訓練施設、授産施設、福祉ホーム、福祉工房、地域生活支援センター、福祉ホームB型)					

公益施設		具体例			第34条第1号	所管部署
	障害者総合支援法	居宅介護、重度訪問介護、生活サポート				障がい福祉課
		同行援護、行動援護、移動支援				障がい福祉課
		生活介護		通所	○ *1 *2	障がい福祉課
		自立訓練		通所	○ *1 *2	障がい福祉課
		自立生活援助				障がい福祉課
		就労定着支援				障がい福祉課
		就労移行支援		通所		障がい福祉課
		就労継続支援 A		通所		障がい福祉課
		就労継続支援 B		通所	○ *1 *2	障がい福祉課
		地域活動支援センター		通所	○ *1 *2	障がい福祉課
		短期入所（ショートステイ）	住い		○ *1 *2	障がい福祉課
		療養介護	住い			障がい福祉課
		共同生活援助（グループホーム）	住い			障がい福祉課
		福祉ホーム	住い			障がい福祉課
		施設入所支援	入所			障がい福祉課
日中一時支援		通所	○ *1 *2	障がい福祉課		
重度障害者等包括支援				障がい福祉課		
更生保護事業の用に供する施設	更生保護事業法第2条第1項に規定	更正保護施設	入所	通所		
医療施設関係	医療法	病院				保健所保健管理課
		診療所、助産所			○ *1 *2	個人：開設届を保健所保健管理課へ 法人：許可を保健所保健管理課へ
学校関係	学校教育法	幼稚園	公立		○ *1 *2	市教育委員会（施設課）
		幼稚園型認定こども園	私立		○ *1 *2	保育課
		小学校、中学校、義務教育学校	公立		○ *1 *3	市教育委員会（施設課） 県教育庁
			私立			県大学・私学振興課
		高等学校、中等教育学校	公立			市教育委員会（施設課） 県教育庁
			私立			県大学・私学振興課
		特別支援学校	公立			市教育委員会（施設課） 県教育庁
		高等専門学校				
		高等専修学校、専門学校				県大学・私学振興課
		大学	公立			
私立						

公益施設		具体例		第34条第1号	所管部署	
その他	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	幼保連携型認定こども園		○*1 *2 *4	保育課	
	介護保険法 (介護予防含む)	訪問看護(老人福祉法の複合型サービス福祉事業所に併設する場合は*5参照)				介護保険課
		訪問リハビリテーション				介護保険課
		居宅療養管理指導				介護保険課
		通所介護		通所		介護保険課
		通所リハビリテーション		通所		介護保険課
		短期入所生活介護	入所			介護保険課
		短期入所療養介護	入所			介護保険課
		特定施設入居者生活介護	入所			介護保険課
		地域密着型通所介護		通所		介護保険課
		認知症対応型通所介護		通所		介護保険課
		小規模多機能型居宅介護	入所	通所		介護保険課
		認知症対応型共同生活介護	入所			介護保険課
		地域密着型特定施設入居者生活介護	入所			介護保険課
		地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	入所			介護保険課
		看護小規模多機能型居宅介護	入所	通所		介護保険課
		介護老人福祉施設	入所			介護保険課
介護老人保健施設	入所			介護保険課		
介護医療院	入所			介護保険課		

立地の要件

- * 1 概ね50戸以上の市街化調整区域内の既存集落内又はその周辺とし、敷地間の連たん距離は50m以内とする。(農用地区域を間に挟まない。)
- * 2 原則として市街化区域に隣接しないこととする。(市街化区域から500m以内の敷地では立地できない。ただし、指定既存集落内の敷地を除く。)
- * 3 学校区に占める市街化調整区域の児童、又は生徒が過半以上であること。
- * 4 既存の保育所及び幼稚園を幼保連携型認定こども園に変更する場合において、市の福祉政策、都市計画の観点から支障がなく、市長の承認が得られたものについては、*1及び*2を適用しない。
- * 5 以下のi、iiを満たした場合のみ、訪問看護事業所の併設を認めるものとする。なお、*1及び*2の適用は、法第34条第1号によるものを適用し、第12号や第14号等で許可を受けたもの又は許可を受ける見込みがあるものは適用しない。
 - i 複合型サービス福祉事業所と同一の棟とし、規模は必要最低限のものであること。なお、複合型サービス福祉事業所の廃止等により訪問看護事業所単独となることは認めない。
 - ii 複合型サービス福祉事業所においては、職員の兼務が行われる等、同時一体的に運営していること。

Ⅲ 市街化調整区域における開発許可等申請書の提出及び許可について

— 1, 000㎡未満の開発許可及び建築許可に関する注意書き —

1 申請書の提出部数

開発許可、建築許可とも1部

2 申請書受付

(1) 開発許可

① 農地転用許可を伴わない場合

随時申請を受付けています。

② 農地転用許可を伴う場合

通常は農地転用許可申請書の受付後に開発許可申請書を受け付けています。農地転用許可の締め切りは毎月10日前後です。

(2) 建築許可

随時申請を受付けています。

3 他法の許認可

(1) 建築基準法第43条ただし書許可（接道）

許可権者（担当：建築行政課建築審査係）と調整のうえ許可见込みのある場合は申請書を受け付けています。

(2) 国有地の使用許可（法定外公共物）

従来は許可書の写しの添付を待って申請書を受け付けていたが、許可権者が市長となるので、担当部局と調整のうえ許可见込みのある場合は申請書を受け付けることとする。

4 許可日及び期間

(1) 開発許可

標準処理期間は45日程度ですが、農地転用許可を伴う場合、許可日は農地転用許可日と同日付けとしています。

(2) 建築許可

標準処理期間は10日程度です。

※ 許可書の郵送はしていません。

IV 許可申請の範囲

1 申請地

1, 000 m²未満の開発許可、建築許可では申請地は敷地のみとしています。

建築基準法第42条2項に規定する道路に接する土地における開発行為及び建築行為についてはセットバック部分を申請の面積に含めません。又、セットバック部分の分筆は求めていません。

2 既存敷地の拡張

既存敷地を拡張する場合は、原則として既存の敷地を含めた全体の土地を開発区域（申請区域）として取り扱うこととしています。

3 土地の地目

原則として、土地の登記地目が宅地以外の場合は開発許可としています。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではありません。

- (1) 線引き前から宅地状態である土地（既存宅地）
- (2) 開発許可、建築許可を受けて既に建築物の敷地となっている土地

4 申請の面積

- (1) 開発許可
敷地面積を実測した面積としています。（求積図を添付してください）
- (2) 建築許可
土地の登記簿による面積としています。
許可基準により、敷地面積に制限のあるものは、原則として土地の登記簿謄本に記載された面積の合計としますが、実測した面積がある場合はそちらを優先します。
- (3) セットバックのある場合
開発許可はセットバック部分を含めた敷地面積を実測してもらいますが、建築許可は次のいずれかとします。
 - ① 敷地となる部分を実測した面積
 - ② 土地の登記面積から、実測したセットバック部分の面積を減じた面積

5 セットバック以外で一筆のうち一部を申請する場合

- (1) 登記地目が宅地以外の土地
原則として分筆をお願いします。
- (2) 登記地目が宅地の土地
分筆は要求していませんが、実測図、面積求積図等は添付してもらいます。境界に杭の表示をしてもらいます。

V 開発行為又は建築に関する証明申請書兼証明書（60条証明）について

- ◎ 建築基準法の規定による確認済証の交付を受けるためには、その計画が都市計画法に適合しているものかを証明する必要があり、これを証明する書面がいわゆる60条証明です。申請様式は、新潟市都市計画法施行細則で規定しています。（別記様式第9号：第2条関係）

1 建築確認申請について

市街化調整区域における全ての建築確認申請について、証明書の添付をするようお願いしています。（特定行政庁及び確認検査機関に証明書の添付を指導するよう求めています。）

2 記載方法

(1) 申請人

建築物を建築し、使用する人が申請人となります。

- ① 開発許可・建築許可等を受けている場合 → 許可申請書と同じ人
- ② 農家住宅等の場合 → 農業経営状況証明書において次のいずれかに該当する人
 - ・ 経営者
 - ・ 年間60日以上従事している人

なお、いずれも自作地と借受地を合わせた耕作地の面積が1,000㎡以上であることが必要です。

(2) 申請人記載

- ① 太い枠内を記載してください。
- ② 太い枠以外でも、証明欄以外は申請者が記載してもかまいません。

(3) 所在・地番

敷地となる地番は全て記載してください。外何筆等の省略はしていません。

(4) 建築面積、延面積

新築で、既存部分がない場合、申請部分、合計は省略してもかまいません。

3 都市計画法各条に適合していることの審査（申請人に用意してもらう書類等）

(1) 新築

- ① 開発・建築許可を受けた建築物 → 許可書・検査済書の写し
- ② 農家住宅等 → 農業経営状況証明書等

(2) 改築、増築

※ 増築、改築の場合でも、既存の建築物が適法に建築されたことを証する書面の添付を求めています。

- ① 開発・建築許可を受けた建築物の増改築 → 許可書・検査済書の写し
- ② 建築確認を受けて建築された建築物の増改築 → 建築確認通知書の写し
- ③ 農家住宅等の増改築 → 農業経営状況証明書
- ④ 線引き前から建築されている建築物の増改築 → 土地・建物の謄本、住民票
土地の更生図など
- ⑤ 線引き前から建築されている建築物であるが
建築確認を受けず、建物も登記していない場合 → 航空写真、資産税の名寄
住民票など

(3) 相続人が申請する場合

親子関係等が分かる書面（戸籍の謄本、住民票など）を求めています。

4 手数料

手数料は一件につき300円です。

5 交付

証明書は決裁が終わり次第交付しています。

6 申請様式

旧様式（新潟県の様式と同じ）での申請も受理・交付することとします。

7 保管方法

証明書はコピーし保管しています。

注：建築確認申請を特定行政庁に提出する場合、証明書の交付に代わり、事前調査報告書に確認印を押印することとしています。

※ 新潟市の建築行政課では、市街化調整区域内で建築相談や建築確認申請があった場合、まず各区役所建設課の窓口で、都市計画法に規定する許可等の要・不要、その建築物の建築・改築・増築の適否について判断を受けるよう指導しています。

年度	経営農地等の筆別表	世帯コード	経営主氏名		農家番号
			②		

地目 台現	農地番号	土地の所在地							台帳面積	耕作面積 ④	都計区分	農振区分	納税猶予			所有者名	共 形態	賃借の状況				備考
		大字名	小字名	記号	地番	枝番	枝々番	特番										貸人氏名 ①	借人氏名 ②	契約の内容	区分 1.0a当	

農業生産法人に耕作地を貸付けているため、個人として農業経営状況証明書が出ない方について、次の①～④の条件を満たす場合、農家資格があるものとして、農家住宅等(※)の建築の際に、開発許可または建築許可が不要になります。

①筆別表における貸人が、証明書における法人の構成員かつ農家住宅等の申請者であること
 ②筆別表の経営者と借人が同一であること
 ③農家住宅等の申請者の農作業従事日数が60日以上であること
 ④申請者の貸付けている耕作面積が1,000㎡以上であること

※農家住宅等：都市計画法第29条第1項第2号に規定する建築物

区分 地目	自作地		借受地		計		使用賃借(計の内数)		貸付地(計の外数)		河川敷地(計の外数)		計(河川敷含む)	
	筆数	地積	筆数	地積	筆数	地積	筆数	地積	筆数	地積	筆数	地積	筆数	地積
田														
畑														
うち 樹園地														
その他														
計														
樹園地 除計														

地目 コード	1 田	2 畑	3 宅地	4 塩田	5 鉱泉地	6 池沼	7 山林	8 牧場	9 原野	10 雑種地	11 鉄道用地	12 運河用地	13 水道用地	14 用悪水路	99 その他
-----------	--------	--------	---------	---------	----------	---------	---------	---------	---------	-----------	------------	------------	------------	------------	-----------

賃借の形態			
借受地		貸付地	
1	賃貸借権	5	賃貸借権
2	使用賃貸借権	6	使用賃貸借権
3	利用権	7	利用権
4		8	
A 委任		B 委任	

都市計画法	
1	市街化区域
2	調整区域

農振区分		
1	農振地域内(白)	
2	農振地域内(青)	
3	農振地除外	

新潟市区役所開発審査協議会構成課

区	北区役所	東区役所	中央区役所	江南区役所	秋葉区役所	南区役所	西区役所	西蒲区役所	適用	
名称	新潟市北区役所 開発審査協議会	新潟市東区役所 開発審査協議会	新潟市中央区役所 開発審査協議会	新潟市江南区役所 開発審査協議会	新潟市秋葉区役所 開発審査協議会	新潟市南区役所 開発審査協議会	新潟市西区役所 開発審査協議会	新潟市西蒲区役所 開発審査協議会		
構成課	建設課	建設課	建設課	建設課	建設課	建設課	建設課	建設課		
	都市政策部都市計画課									
	東部地域下水道事務所北下水道分室	下水道管理センター			西部地域下水道事務所秋葉下水道分室	下水道管理センター			下水道関係	
		東部地域下水道事務所				西部地域下水道事務所				
	区民生活課	区民生活課	窓口サービス課	区民生活課	区民生活課	区民生活課	区民生活課	区民生活課	ごみ集積場関係	
	北区農業委員会事務局	中央農業委員会事務局 (江南区役所)			秋葉区農業委員会事務局	南区農業委員会事務局	西区農業委員会事務局	西蒲区農業委員会事務局	農用地関係	
	消防局北消防署 消防課	消防局東消防署 消防課	消防局中央消防署 消防課	消防局江南消防署 消防課	消防局秋葉消防署 消防課	消防局南消防署 消防課	消防局西消防署 消防課	消防局西蒲消防署 消防課	消防施設関係	
	水道局中央事業所工務課			水道局秋葉事業所工務課			水道局中央事業所工務課		給水施設関係	
	産業振興課	産業振興課 (江南区役所)			産業振興課	産業振興課	農政商工課	産業観光課	農振関係	
	文化スポーツ部 歴史文化課	文化スポーツ部 歴史文化課	文化スポーツ部 歴史文化課	文化スポーツ部 歴史文化課	文化スポーツ部 歴史文化課	文化スポーツ部 歴史文化課	文化スポーツ部 歴史文化課	文化スポーツ部 歴史文化課	文化財関係	
	環境部環境対策課									環境関係
	建築部建築行政課									擁壁関係

※事前協議書提出部数

- 正本— 1
- 副本— 7 (必須)
 - 1 (必要な場合：A=3,000㎡以上、農業用排水路(市管理)関連)

必要部数は開発内容等により変わることがありますので、各区建設課にお問い合わせください。

(様式1-1)

年 月 日

(市所管部署名) 様

(申請事業者名)

都市計画法第34条第1号にかかる公共公益施設である証明について (依頼)

下記の施設について、都市計画法第34条第1号 (または同法施行令第36条第1項第3号イにかかる都市計画法第34条第1号) による区域の周辺の居住している者のために公益上必要な建築物として許可を受けたいことから、(福祉・医療・教育) 施策上の観点から支障がないこと及び当該施設の開設の見込みについて証明願います。

記

- 1 施設名称 (仮称) ××××××××
- 2 事業の内容 (「*5に該当する訪問看護事業所」以外で「○」が付与された施設を記載)
- 3 所在地 新潟市○○区△△×××番
- 4 開設者 新潟市○○区△△×××番
株式会社 □□□□□
代表取締役 ** **
- 5 所管部署との協議状況 別記様式1のとおり

【担当連絡先】

株式会社□□□□□部△△課 担当: □□

電話 025-***-****

(様式1-2)

年 月 日

(申請事業者名) 様

(市所管部署名)

都市計画法第34条第1号にかかる公共公益施設である証明について (回答)

年 月 日付依頼のありました標題の件について、計画段階での事前協議の結果、下記のとおりと判断しましたので回答します。

記

- 1 施設名称 (仮称) ××××××××
- 2 事業内容 (表に「○」が付与された施設を記載)
- 3 所在地 新潟市○○区△△×××番
- 4 開設者 新潟市○○区△△×××番
株式会社 □□□□□
代表取締役 ** **
- 5 所管部署の判断 支障なし (開設見込みあり) ・ 支障あり (開設見込みなし)
※詳細は別記様式1のとおり
- 6 その他
 - ・本協議は計画段階の「事業計画・経営計画」をもとに、施策上支障がないこと及び当該施設の開設見込みの見解を示したものであるため、本証明をもって指定通知や開発許可・建築許可等を担保するものではありません。
 - ・開発許可または建築許可の手続きは、申請に必要な様式及び本協議書の写しを添付のうえ、区役所建設課と協議してください。
 - ・本協議後に事業内容等の変更となった場合は、開発許可申請または建築許可申請の前に再度協議して下さい。

【担当連絡先】

新潟市○○部△△課×××係 担当：□□

電話 025-226-**** (内線：****)

(別記様式1)

都市計画法第34条第1号にかかる公共公益施設であることの証明 (*5の訪問看護事業所を除く)

施設名称	(仮称) ×××××××××
敷地の所在地	新潟市〇〇区△△×××番
開発区域面積	平方メートル
事業内容	(表に「〇」が付与された施設)
施設利用者数	〇〇人
添付図書	無・有 ()

	協議内容	事業者の考え	所管部署の考え
1	当該施設の設置検討に至った背景や理由	※確認する視点 ・現状の課題についての認識確認 ・当該施設の課題解決に向けた役割 等	※左記をふまえた所管部署の考え ・当該施設が課題解決に向けた役割を担うため、支障はない 等
2	市街化を促進させる施設ではない理由	※確認する視点 ・新たな公共施設(道路、下水道等)の整備が伴わないこと ・施設利用者数が少数であること ・交通量の著しい増加が無いこと ・周辺に同種の施設が多数設置される見込みがないこと 等	※左記をふまえた所管部署の考え ・新たな公共施設の整備は伴わないことや、交通量が著しく増加する見込みがないため、支障はない 等
3	主たる利用者が開発区域周辺の居住者である根拠	※確認する視点 ・市が定める需給計画との整合 ・利用対象者の予測 ・事業計画上の需要推計 等	※左記をふまえた所管部署の考え ・需要推計が妥当で、利用者は開発区域周辺の居住者であると考えられることから、支障はない 等
4	市街化調整区域である当該地に、当該施設の立地が必要である理由	※確認する視点 ・市の上位計画との整合 ・当該地周辺の居住状況や想定利用者数をふまえた必要性 ・同種施設の配置状況 等	※左記をふまえた所管部署の考え ・市の上位計画と整合し、市街化調整区域である当該地への立地が必要と考えるため、支障はない 等
5	総合的な判断・妥当性や福祉施策上の支障の有無、開設の見込み	※確認する視点 ・開発区域の周辺の居住している者のための公益上必要な建築物か ・資金計画や需要推計、施設設置の必要性や市の上位計画との整合性等、本事業の計画が適合している理由 ・(福祉・医療・教育) 施策上支障がない施設か 等	※施設設置の妥当性、(福祉・医療・教育) 施策上支障がない施設か 開設の見込み判断